

⑦ 抵当権

- 抵当権とは・・・
優先弁済権をもつ債権回収手段

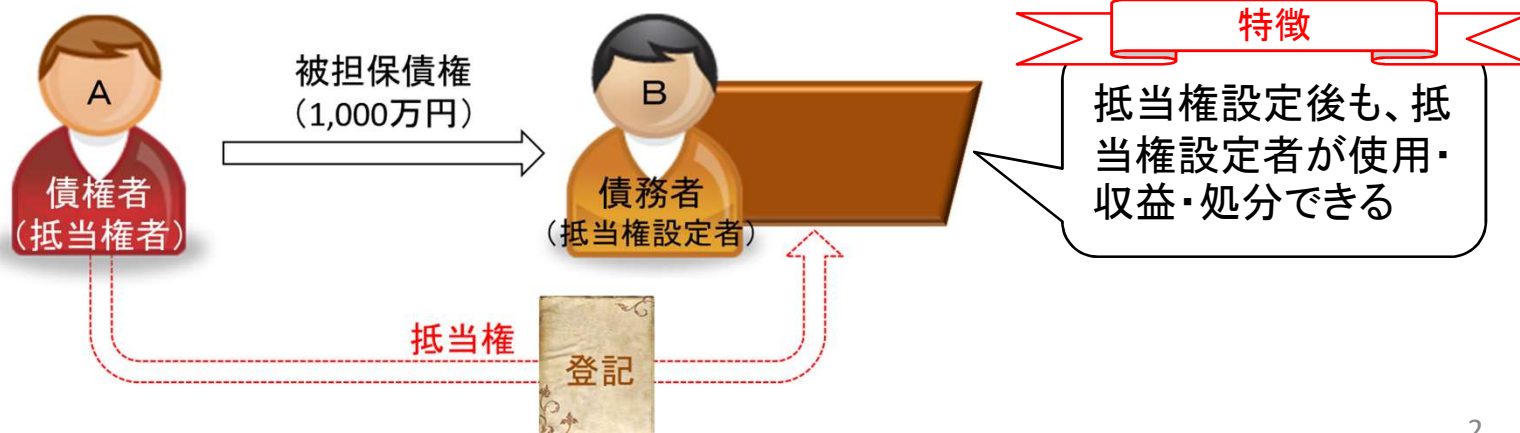


権利関係

抵当権とは

AがBに1,000万円を貸し付けて、B所有の土地にAの抵当権を設定する契約を締結した。
Aが抵当権者(=債権者)、Bが抵当権設定者(=土地所有者)となる。

返済期限が到来してもBが1,000万円を返済しない場合、
Aは抵当権に基づいて抵当権対象の土地を競売し、競売代金から他の債権者に優先して1,000万円を回収できる。



権利関係

抵当権

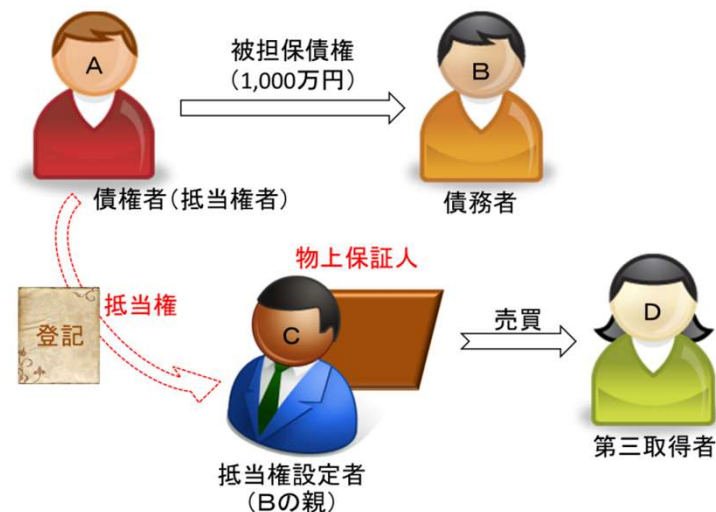
成立要件と対抗要件△

債権者(A)と不動産の所有者(C)との契約のみで成立

※ 優先弁済権を第三者に対抗するには、抵当権の**登記が必要**

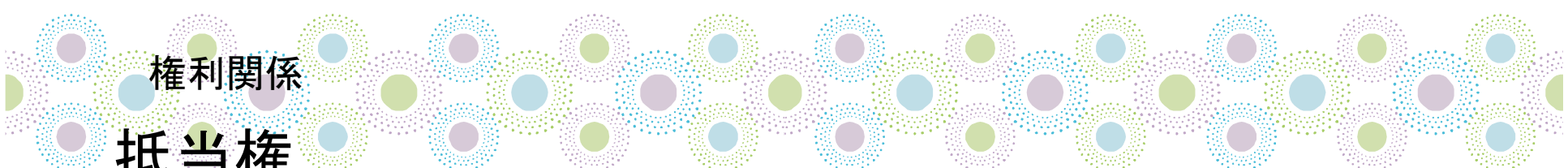
AがBに対する債権担保のため、
Bの親Cが所有する土地に抵当権を設定し、
登記も完了

⇒ Cが当該土地を第三者Dに売却したとしても、
Aは期日までにBからの返済がない場合、
土地を競売して債権を回収することができる。



※ 「**物上保証人**」

他人の債務のために自分の不動産に抵当権を設定する者(C)



権利関係

抵当権

【性質】◎

①付従性

被担保債権が成立しなければ、抵当権も成立しない

被担保債権が弁済や時効などで消滅すれば、抵当権も自動的に消滅する

②随伴性

被担保債権が譲渡されれば、抵当権も移転する

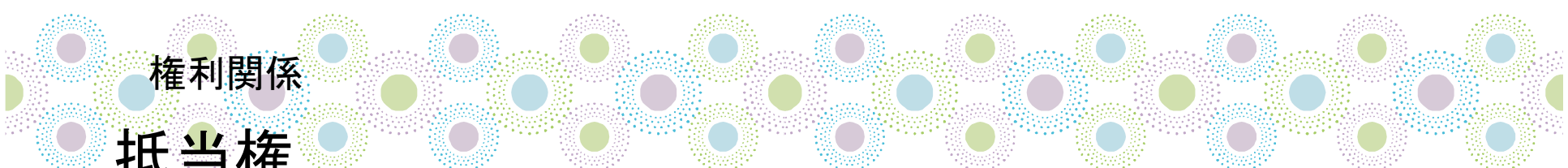
③不可分性

被担保債権全額の弁済が行われるまで、目的抵当不動産全体について、権利を行使できる

④物上代位性

抵当不動産が売却、賃貸、滅失、損傷によって、それぞれ代金、賃料、保険金などの金銭等が生じた場合、抵当権の効力は、これらについても及ぶ

※ 優先弁済を受けるためには、これらが抵当権設定者に**払い渡される前に、その請求権の差押**が必要



権利関係

抵当権

抵当権の効力の及ぶ範囲△

- 土地と建物は別個の不動産であり、一方に設定された抵当権の効力は、他方には及ばない
- 建物に設定された抵当権の効力は、畳、建具などの従物にも及ぶ
- 借地上の建物に設定された抵当権の効力は、借地権にも及ぶ
- 被担保債権について不履行があった場合、不履行後に生じた抵当不動産の果実に対しても、抵当権の効力が及ぶ
- 被担保債権の範囲
他の債権者がいる場合、利息や損害金は、満期となった最後の2年分についてのみ

権利関係

抵当権

抵当権の順位△

登記の前後で順位は決定され、この順位に従って競売代金が配当される

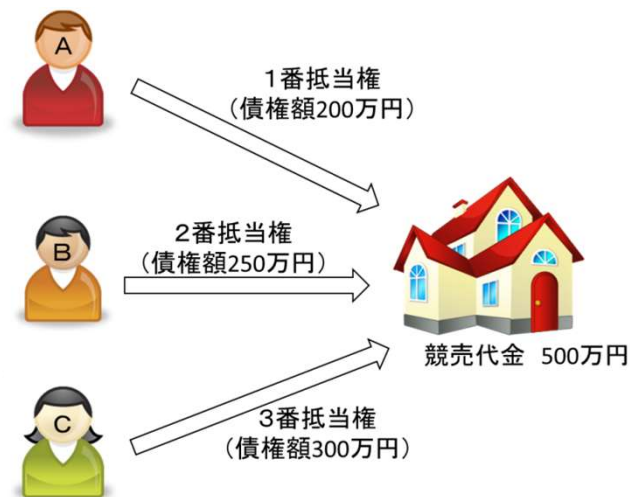
順位上昇の原則

先順位の抵当権が弁済等で消滅すれば、後順位の抵当権の順位が繰り上げとなる

順位の変更

Cを1番、Aを3番とする順位変更をする場合、A・B・Cの合意と利害関係者の承諾が必要(順位変更の登記も必要)

※ 右図の場合、3番抵当権者Cは50万円まで配当を受けることはできるが、250万円は無担保債権として残る。



権利関係

抵当権

共同抵当×

同一債権の担保として数個の不動産上に設定された抵当権

抵当権が実行されたら・・・

数個の不動産から同時に配当を受け
る場合(同時配当)

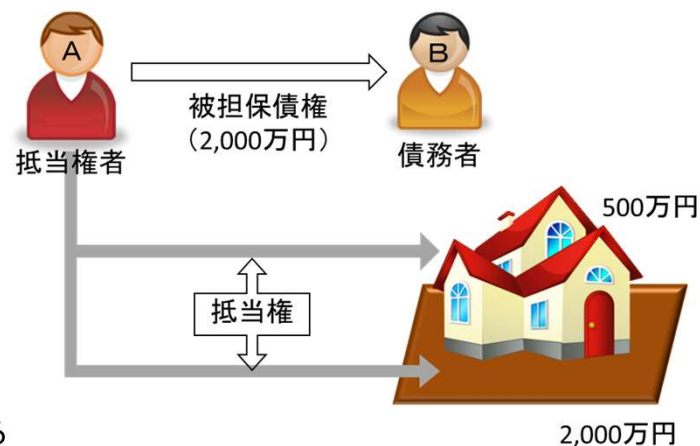
各不動産の売却代金の割合に
応じる

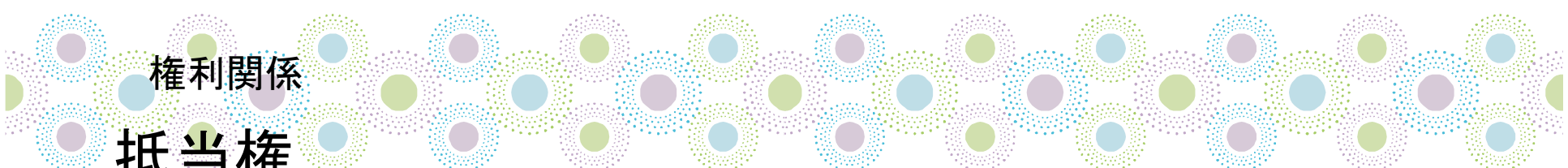
例) 土地:建物=2,000万:500万=4:1の割合で、土地から1,600万円、
建物から400万円の配当を受ける

特定の不動産のみが競売にかけら
れた場合(異時配当)

代価から全額の弁済

例) 土地のみを競売した場合、2,000万円全額を土地から配当を受ける





権利関係

抵当権

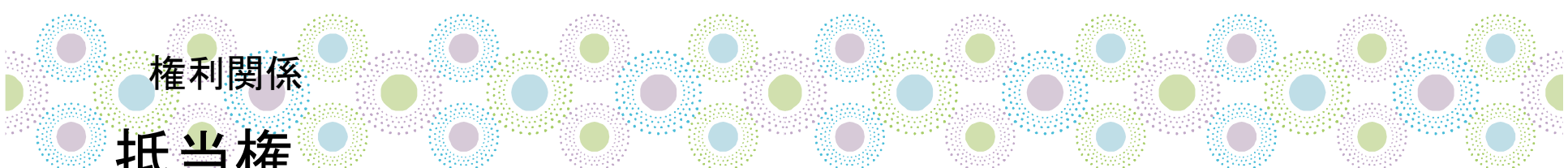
法定地上権△

次の3つの条件をすべて満たす場合、法律上当然に建物所有者に地上権を与える

- ① 抵当権を**設定した時に、土地上に建物があつた**
- ② 抵当権を**設定した時に、土地と建物の所有者が同一であつた**
- ③ 競売により、土地と建物の所有者が別人になってしまった

【目的】

土地・建物的一方のみが競売された場合に、所有者が別々になってしまい、建物所有者が土地の不法占拠者となることを避けるため



権利関係

抵当権

一括競売×

更地に抵当権設定後、その更地に建物が築造された場合、法定地上権は成立しない

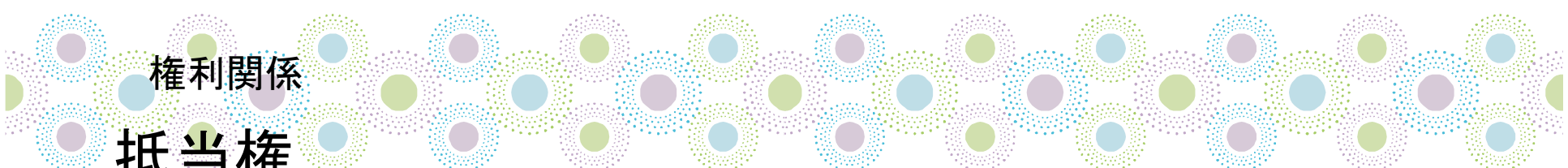


(原則) 抵当権が実行されると建物は取り壊さなければならない

(例外) 土地と建物を一緒に競売できる

ただし、抵当権者は、土地の代価についてのみ優先弁済を受けることができる

建物の競売代金は所有者に返還する



権利関係

抵当権

抵当不動産の買主等の保護△

① 第三者による弁済

…債務者に代わって債務を弁済することで、抵当権を消滅させることができる

② 代価弁済

…抵当権者の請求に応じて、その代価を抵当権者に支払うと、抵当権が消滅する

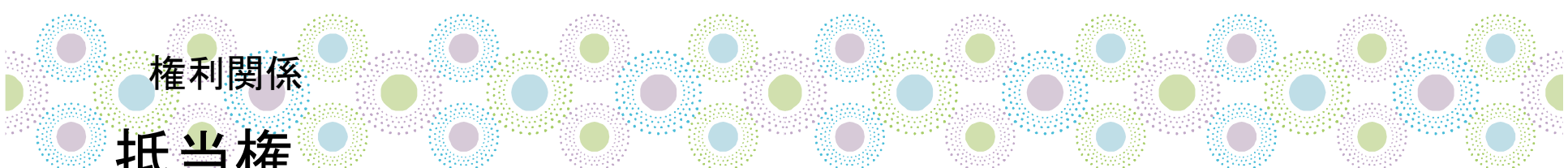
③ 抵当権消滅請求

…自分が適当と考えた金額を抵当権者に提供して抵当権の消滅請求ができる

競売による差押の効力が発生する前に請求しなければならない

登記された各債権者に対し、一定事項を記載した書面を送付し、

各債権者がこの書面を受けてから2か月以内に競売の申立てをしないときは、抵当権消滅請求を受諾したものとみなされる



権利関係

抵当権

抵当不動産の借主の保護△

抵当権と賃借権の優劣は、どちらが先に対抗要件を備えたか

抵当権の登記 ⇨ 賃借権の登記・・・・・・抵当権 優先

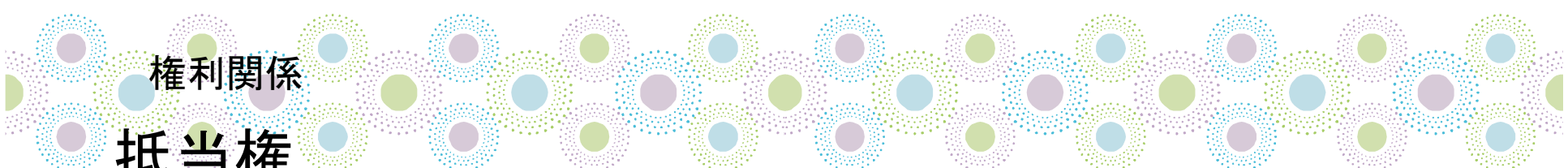
（原則）競売が行われると賃借人は買受人に賃借権を対抗できない

→ 直ちに明け渡さなければならない

（例外）先順位抵当権者 **全員の同意**を得て、その **同意を得た旨を登記**しておけば、後から登記した賃借権であっても、先順位の抵当権に対抗できる

→ 買受人に対抗できる

賃借権の登記 ⇨ 抵当権の登記・・・・・・賃借権 優先



権利関係

抵当権

抵当権の侵害×

被担保債権の弁済期到来前でも、抵当目的物の交換価値を低下させる妨害行為などに対して、抵当権の侵害として排除することができる

抵当権の消滅時効△

消滅時効 20年

ただし、債務者や抵当権設定者など直接の当事者は、被担保債権が存在する限り、抵当権の消滅時効だけを主張することはできない

→ 被担保債権が消滅すれば、抵当権も同時に消滅する

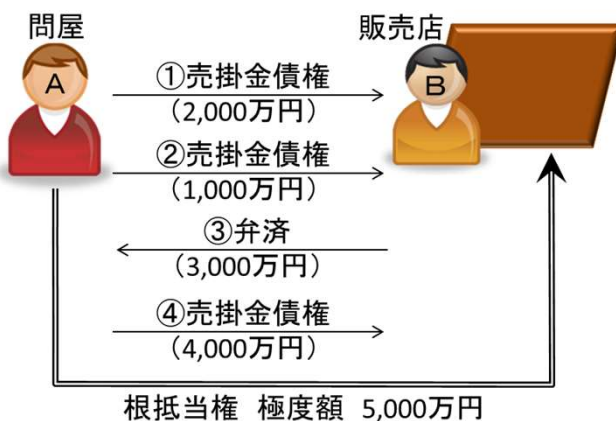
消滅したはずの抵当権登記を、新たな債権を担保するための抵当権登記として流用することはできない

権利関係

根抵当権[△]

一定の範囲で発生する不特定の債権を極度額の範囲で一括して担保する抵当権

極度額の範囲内であれば、利息も2年分に限られず、無制限に担保される(優先弁済)が、極度額を超える分は、全く担保されない



根抵当権(極度額5,000万円)を設定すると、①・②の債権が③の弁済によって消滅しても、根抵当権は消滅せず、④の債権が発生すると、この根抵当権によって担保される。

権利関係

根抵当権[△]

債権譲渡

元本確定前に根抵当権者から債権を取得した者は、その債権につき根抵当権を行使することができない

元本の確定

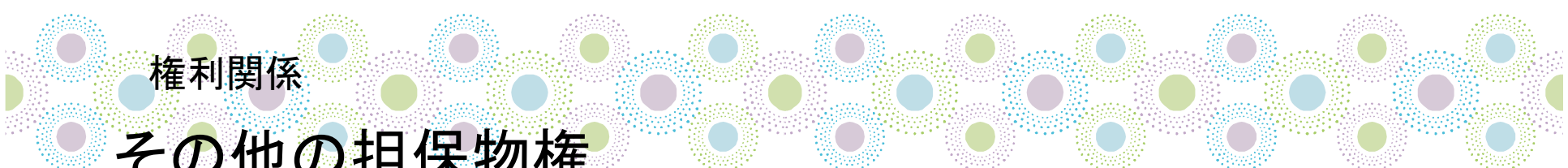
一定の時期(元本確定期日)に、根抵当権で担保すべき元本の債権額を確定する

これにより、元本確定後に発生する債権を当該根抵当権で担保することはできなくなる

※ 元本確定期日の定めがないときは、根抵当権設定者は、設定時から3年が経過すれば、元本確定請求をすることができる

変更

	変更可能な時期		利害関係人の承諾 (後順位抵当権者など)
	元本確定 ^前	元本確定 ^後	
極度額の変更	○	○	必要
債権の範囲変更	○	×	不要
元本確定期日の変更	○	×	



権利関係

その他の担保物権

留置権△

他人の物を占有している者が、その物に関して生じた債権を有している場合に、その債権の弁済を受けるまで、目的物を留置できる権利

先取特権△

法律で定める一定の債権を担保するため、目的物に当然に発生する担保物権

①不動産賃貸の先取特権

賃貸人は、賃料不払いが生じた場合、賃借人がその建物に備え付けた動産を売却して債権を回収できる

②不動産売買の先取特権

売買代金を分割払いと定めた場合、売主は、代金全額の支払いを受けるまで、その土地に対して先取特権を有する

③物上代位

目的物の売却、賃貸、滅失、損傷によって債務者が受けるべき金銭等に対しても行使できる。

※ただし、その払渡し又は引渡し前に差押えをしなければならない

質権△

債権の担保として、債務者や第三者から受け取った物を、債権者が占有し、弁済がないときには換価してその代金から優先弁済を受ける ※目的物の債権者への引渡しが必要

権利関係

担保物権の特徴

		留置権	先取特権	質権	抵当権	根抵当権
付従性	債権がなければ成立せず、債権が消滅すれば消滅する	○	○	○	○	× 元本確定後は○
随伴性	債権が移転すれば移転する	○	○	○	○	× 元本確定後は○
不可分性	債権全額の弁済を受けるまで目的物全部に効力が及ぶ	○	○	○	○	○
物上代位性	保険金など、価値変形物を差押えることにより、効力を及ぼす ※ 抵当権設定者に金銭などが払い渡される前に差押えが必要	×	○	○	○	○

宅建資格試験を受験されるあなたは、
必ず「**短期宅建合格マニュアル**」を入手してください。

マニュアルは[こちら](http://akazawa-kantei.com/)のホームページから無料でダウンロードできます
<http://akazawa-kantei.com/>

なお、本編のパワーポイントの資料は、
日建学院の「一発合格！どこでも学ぶ宅建基本テキスト2019年版」を
参照して作成しています。

